

# РЕШЕНИЕ

№ 418

гр. Пловдив, 30.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XXIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария М. Дългичева

при участието на секретаря Цвета Ив. Василева  
като разгледа докладваното от Мария М. Дългичева Гражданско дело № 20225330102370 по описа за 2022 година

Ищецът Н. И. И. е предявила против „Боната Трейд“ ЕООД осъдителен иск на основание чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД за връщане на сумата от 10 479 евро, представляваща заплатена част от продажната цена по предварителен договор, ведно с лихва за забава върху тази сума, дължима от датата на заплащането й /15.11.2021 г./ до датата на подаване на исковата молба /04.01.2022 г./ в размер на 133, 89 евро, ведно със законна лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изпълнение на задължението, както и обективно кумулативно съединен с него осъдителен иск на основание чл. 92, ал.1 ЗЗД за заплащане на сумата от 3 493, 1 евро, представляваща компенсаторна неустойка, установена в разпоредбата на чл.13.3. от договора, като с така подадената искова молба ищецът, на основание чл. 87, ал.1 ЗЗД, дава на ответника подходящ срок за изпълнение на задълженията си по предварителния договор – до приключване на съдебното дирене по настоящото дело, като при неизпълнението им сочи, че ще счита договора за развален.

Ищцата твърди, че на 15.11.2021 г. е сключила предварителен договор с ответника с предмет недвижим имот с идентификатор \*\*\*, представляващ апартамент с площ 72, 82 кв.м, находящ се в \*\*\*. В чл.3 от договора било предвидено, че окончателният договор следва да бъде сключен в срок от тридесет дни от сключване на процесния предварителен договор, като за целта ответното дружество било длъжно да подготви необходимите документи. В чл.2 от процесния договор бил разписан начина на плащане на продажната цена, като било уговорено сумата от 10 479 евро да бъде заплатена от купувача в деня на

сключване на предварителния договор, сумата от 48 904 евро да бъде заплатена на ответника посредством банков ипотечен кредит, след представяне на вписан нотариален акт за покупко-продажба, вписана договорна ипотека, както и удостоверение за вещни тежести, а остатъкът от сумата в размер на 10 479 евро банката ще заплати на ответника в десетдневен срок от уведомление от страна на продавача за издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата, в която се намира процесния имот.

Твърди се, че към датата на подписване на предварителния договор е заплатил на ответната страна сумата от 10 479 евро, но ответникът-продавач не е изпълнил задълженията си да подготви необходимите документи за изповядване на окончателен договор и по този повод банката /“Пощенска банка“ АД/ е отказала да отпусне на ищцата ипотечния кредит. Ответникът не изпълнил и задължението си по чл.1.3. от предварителния договор да завърши цялата сграда съгласно изискванията на ЗУТ до получаване на разрешение за експлоатация. Въз основа на изложеното ищецът счита, че доколкото ответникът е в пълно неизпълнение на процесния договор, то за него е възникнало правото да развали договора и да иска връщане на даденото по него. Твърди, че на основание чл. 13.3. от договора е установена неустойка в размер на 5 % от уговорената продажна цена, в размер на 3 493, 1 евро, чието присъждане претендира. По така изложените съображения моли за уважаване на предявените искове, като дава подходящ срок на ответника за изпълнение на задълженията му.

В законоустановения за това срок по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът е депозирал отговор на исковата молба, в който излага съображения за неоснователност на предявените искове. Твърди, че ответното дружество е изпълнило задълженията си по процесния договор, а ищцата е неизправна страна по него. Твърди се, че ответникът, непосредствено след сключване на предварителния договор, е изпратил на ищцата всички необходими документи, посредством имейл, изпратен от „Бастет имоти“ ООД, осъществяващ посредничество при продажбата на имотите в сградата. В началото на месец декември ищцата уведомила ответника, че е необходимо документите отново да бъдат изпратени, този път към служител на банката. В тази връзка, по искане на ищцата, поради невъзможността ѝ да договори банково финансиране на сделката, срокът за сключване на окончателен договор бил удължен от 15.12.2021 г. на 30.12.2021 г., от 11.00 часа Малко след това, около десети декември ищцата е уведомила ответника, чрез посредника „Бастет имоти“ ООД, че не може да получи финансиране, след което от страна на посредника ѝ било предложено съдействие за финансиране, но от други банки. На 20.12.2021 г. ответното дружество е получило имейл от адв. А. Д., която от името на ищцата ги уведомява, че желае договора да бъде прекратен и внесения аванс в размер на 15% от продажната цена да бъде върнат. Основанието за прекратяване било отказ от банката да одобри ипотечния кредит. След множество проведени телефонни разговори и търсене на решение на проблема с финансирането, на 14.01.2022 г. Н. И. е уведомена чрез покана за това, че е в неизпълнение на договора, като ѝ е предоставен едномесечен срок за уреждане на финансирането на сделката посредством две други банки. Ищцата била поканена на 21.01.2022 г., в 14.00 ч. в кантората на

пълномощника на ответника за сключване на анекс за удължаване срока на процесния договор. Ищцата не се е явила, поради което на 24.01.2022 г. ѝ е изпратен имейл, с който е уведомена за прекратяване на договора поради неизпълнение на задължението си да се яви и сключи окончателен договор, за задържане на 10% от продажната цена като неустойка и за връщане на 5% от продажната цена. На 25.01.2022 г. ищцата отговорила, че желае договорът да бъде прекратен по взаимно съгласие, като даденият аванс да ѝ бъде върнат в цялост.

Поради така изложеното счита, че не е налице виновно неизпълнение от страна на ответника. Оспорва и претенцията за заплащане на неустойка в претендирания размер. По така изложените съображения се моли за отхвърляне на предявените искове.

*Съдът, като съобрази събраните писмени доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:*

Предявени са кумулативно обективно съединени искове с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД, чл. 86, ал. 1 ЗЗД и чл. 92, ал. 1 ЗЗД.

От представения в производството предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти от \*\*\* /л. 65/ се установява, че ответното дружество „Боната Трейд“ ЕООД е поело задължение за прехвърляне собствеността чрез сключване на окончателен договор в полза на купувача и ищец Н. И. И. върху недвижим имот с идентификатор \*\*\*, представляващ апартамент с площ 72, 82 кв.м, находящ се в \*\*\*, ведно с мазе № \*\*\* с площ 1, 81 кв.м., заедно с припадащите му се 0, 005 % от общите части на сградата, заедно с идеални части от правото на строеж и правото на собственост върху мястото, в което е построена сградата.

В чл. 2 от процесния договор бил разписан начина на плащане на продажната цена, като било уговорено сумата от 10 479 евро да бъде заплатена от купувача в деня на сключване на предварителния договор, като страните не спорят досежно факта на плащането на тази сума, сумата от 48 904 евро да бъде заплатена на ответника посредством банков ипотечен кредит, след представяне на вписан нотариален акт за покупко-продажба, вписана договорна ипотека, както и удостоверение за вещни тежести, а остатъкът от сумата в размер на 10 479 евро банката ще заплати на ответника в десетдневен срок от уведомление от страна на продавача за издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата, в която се намира процесния имот.

В разпоредбата на чл. 3 от Договора страните са постигнали съгласие окончателният договор за бъде сключен в срок от 30 дни от подписване на предварителния договор, като за целта продавачът е длъжен да подготви необходимите за това документи. А съгласно чл. 3.2 продавачът се съгласява да предаде владението върху обекта при напълно изплатена цена, прехвърляне на собствеността и въвеждане в експлоатация на сградата.

В клаузата на чл. 13.3. страните са уговорили, че при неизпълнение от страна на продавача - изпълнител на задължението да прехвърли по нотариален ред описания по-горе обект купувачът има право да развали договора, като претендира всички платени суми,

ведно с неустойка 5 % от продажната цена или да предяви иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. А съгласно чл. 14.1. в случай, че купувачът не се яви, за да закупи обекта по предвидения ред и в предвидения срок продавачът-изпълнител има право да развали договора, като задържи като неустойка 10% от продажната цена или да предяви иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Установява се, че след сключване на предварителния договор между страните е започнала имейл кореспонденция /л.8 и 9 и л. 30 – л. 42/ по повод изискани от „Пощенска банка“ АД, с която ищецът държал да сключи договор за ипотечен кредит, документи. Видно от кореспонденцията ответното дружество, чрез посредника си „Бастет имоти“ ООД, а в последствие и чрез адв. Г., е снабдило кредитиращата банка с всички изискани документи. Липсата на правно становище на банката довело до промяна на уговорената в предварителния договор дата за сключване на окончателния, като по повод молба на ищцата сделката е отложена от 15.12.2021 г. за 30.12.2021 г. Междувременно \*\*\* на банката изискали и още документи, тъй като се породили съмнения относно законността на строежа на сградата и др. На ищцата било предложено съдействие от страна на ответника за свързване с други търговски банки и сключване на договор за ипотечен кредит с тях. На 20.12.2021 г. ответното дружество е получило имейл от адв. А. Д., която от името на ищцата ги уведомява, че желае договора да бъде прекратен и внесения аванс в размер на 15% от продажната цена да бъде върнат. Основанието за прекратяване било отказ от банката да одобри ипотечния кредит. След множество проведени телефонни разговори и търсене на решение на проблема с финансирането, на 14.01.2022 г. Н. И. е уведомена чрез покана /л. 43/ за това, че е в неизпълнение на договора, като ѝ е предоставен едномесечен срок за уреждане на финансирането на сделката посредством две други банки. Ищцата била поканена на 21.01.2022 г., в 14.00 ч. в кантората на пълномощника на ответника за сключване на анекс за удължаване срока на процесния договор. Ищцата не се е явила, поради което на 24.01.2022 г. /л. 40/ ѝ е изпратен имейл, с който е уведомена за прекратяване на договора поради неизпълнение на задължението си да се яви и сключи окончателен договор, за задържане на 10% от продажната цена като неустойка и за връщане на 5% от продажната цена. На 25.01.2022 г. ищцата отговорила, че желае договорът да бъде прекратен по взаимно съгласие, като даденият аванс да ѝ бъде върнат в цялост.

Спорният по делото въпрос се свежда до това коя от двете страни по процесния предварителен договор е неизправна, респ. в неизпълнение на същия.

В случая се твърди, че ответното дружество не е представило на банката всички изискани от нея документи, което от своя страна препятствало получаване на кредит за заплащане на дължимата продажна цена, а оттам се стигнало и до разваляне на договора от страна на ищеца, респ. право да се претендира връщане на даденото по договора, както и неустойка на основание чл. 13.3 от предварителния договор.

Съдът намира, че от доказателствата по делото не се установява ответното дружество да е в неизпълнение на предварителния договор, касателно поетото задължение за осигуряване на документите, необходими за сключване на окончателния договор. Видно от текста на договора, задължението на продавача по чл. 3 се изчерпва с това да се подготвят

всички необходими документи за извършване на продажбата, респективно да прехвърли собствеността в уговорения срок – т. е. да разполага с всички изискуеми документи, за да може при явяване пред нотариус в уговорения срок валидно да прехвърли правото на собственост на купувача. Задължение за предоставяне на последния на изисквани от него от банка документи за отпускане на банков кредит или пък за предоставянето им на банка не е било поемано – такова не е предвидено нито изрично, нито следва при тълкуване на волята на страните съобразно инкорпорираните в договора уговорки заедно и поотделно и изискванията на чл. 20 ЗЗД. Подобно задължение не се включва имплицитно в съдържанието на задължението на продавача да прехвърли собствеността - поради което и при липса на изричното му уговаряне /което не може да бъде заместено от знанието на продавача за намерението на купувача да плати продажната цена чрез кредит/, не може да бъде вменено в негова тежест. Предвид изложеното, поради липса на твърдяното задължение, не е налице и неизпълнение на същото - за да могат да бъдат свързвани с него претендираните правни последици, а именно разваляне на договора и заплащане на неустойка. В този смисъл и *Решение № 37 от 23.03.2021 г. на ВКС по гр. д. № 2189/2020 г., III г. о., ГК*, постановено по почти идентичен с настоящия казус.

Действието или бездействието на трето за договора лице, каквото в конкретния случай е кредитиращата банка, не биха могли да доведат до неизпълнение на договора, а оттам и да бъдат основание за неговото разваляне. В случая преценката на служителите на банката за това законно ли е строителството на процесния обект и има ли достатъчно доказателства за това е ирелевантна за правоотношението между ищеца и ответника и не би могла да представлява условие за сключване на окончателния договор, освен ако това не е изрично уговорено между страните. Както стана ясно по-горе, ответникът не е поемал изрично задължение за предоставяне конкретни документи към банка, нито пък чрез тълкуване волята на страните може да бъде изведено такова. Отношенията между купувача и избраната от него банка са предмет на отделно правоотношение, а съгласно чл. 21, ал. 1 ЗЗД договорът поражда действия между страните, а спрямо трети лица – само в предвидените в закона случаи.

Нещо повече, нито в исковата молба, нито в съдебно заседание ищецът изложи твърдения за това в какво точно се изразява неизпълнението, а именно – кои точно изискани от банката документи не са представени от ответника. При проведения разпит на св. И. М., д. на ищцата и посочена като съкредитоискател в заявлението за отпускане на кредит, същата на първо място изтъква, че е \*\*\* на \*\*\* и като такъв има познания в областта на правото, но след зададен от съда въпрос кои точно документи не са представени на банката, последната твърди, че не можела да ги посочи, \*\*\* на банката ги били посочи в приложената кореспонденция. Тоест дори лицето, упражняващо \*\*\* професия, не е разбрало кое не е наред в представената документация, а се е доверило на преценката на друг \*\*\*, твърдейки, че документите, представени от продавача, не са изрядни.

Не без значение за горния извод е и представения по делото Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот № \*\*\* /л. 64/, видно от който обектът, предмет на

процесния предварителен договор, е продаден от ответника на друго лице, 3 седмици след прекратяване на договора с ищеца, на същата цена, като лицето – купувач също е закупило имота посредством договор за ипотечен кредит, както е посочено на последната страница от нотариалния акт. Оттук следва и че очевидно ответното дружество е предоставило всички документи, необходими за сключване на договора за покупко – продажба.

На следващо място ищцата изтъква, че ответното дружество не е изпълнило поетото в чл. 1.3. от предварителния договор задължение да завърши сградата съгласно изискванията на ЗУТ до получаване на разрешение за експлоатация. В показанията си св. М. твърди, че е разговаряла с адвокат, упражняващ професията си в София - нейна близка приятелка, която ѝ казала, че преди година е ходила на оглед в същата сграда, като ѝ казали, че до 6 месеца ще има ток и вода, но и след година нямало. Изтъква също, че в разговаряла със столичен архитект, когото завела на място, за да изрази професионално мнение за състоянието на сградата, като същият заявил, че продавачът не бил изпълнил изискванията за въвеждане в експлоатация на сградата, а държавата е изпълнила своите задължения. Всички тези факти, преценени по чл. 173 ГПК, съдът намира за внушения, а не за твърдения. Свидетелката, силно заинтересована от изхода на делото, се домогва да установи факти, ирелевантни за изхода на спора, акцентирайки на познанства с адвокати, архитекти и прочее персонажи, очаквайки, че това ще увеличи достоверността на изложеното от нея.

На първо място, при изследване на въпроса за неизпълнението на конкретно задължение, следва да се вземе предвид конкретно договореното от страните в договора, след което да се приложи закона. Съгласно чл. 1.3. продавачът се е задължил окончателно да завърши цялата сграда, съгласно изискванията на ЗУТ, до получаване на разрешение за експлоатация от Държавна приемателна комисия, за своя сметка и със свои средства. Тълкувайки буквално разпоредбата, може да се направи извод, че продавачът не се е ангажирал със срок, поемайки задължението си да изгради сградата на етап въвеждане в експлоатация. Това е така, тъй като въвеждането в експлоатация на една сграда не зависи само и единствено от действията на инвеститора и строителя, като дори фактически сградата да е построена и завършена до този етап, удостоверяването на това обстоятелство, най-вече в темпорален аспект, зависи от държавните органи, компетентни да го извършат. От показанията на св. В., която работи като \*\*\* в „Бастет имоти“ ООД, се установява, че към момента на огледа на апартамента от ищцата апартаментът е бил завършен съгласно поетото в чл. 1.2 от договора задължение */обща части завършени на сто процента съгласно арх. проект, а апартамента – монтирана входна врата, PVC дограма, стени - гипсова мазилка, под – замазка, ел. инсталация – до ключ, ВиК – до тапа, тераса – гранитогрес, парпети – алуминиеви/зидани/*. Това обстоятелство не се оспори от ищцата. Св. В. посочва, че е имало изградени ВиК и електрическа инсталации, но към момента нямало присъединяване към мрежата, като такова се очаквало. Св. М. също акцентира на обстоятелството, че в сградата нямало ток и вода. Дори приемайки за установено това обстоятелство, то не може да се приеме, че продавачът е в неизпълнение на задължението си по чл. 1.3. от договора, тъй като с него той не е поемал задължение да водоснабди и

електроснабди сградата в определен срок. Съгласно чл. 4 от договора продавачът се е задължил окончателно да завърши сградата в законоустановените срокове. Отново тълкувайки волята на страните, от договора и цитираните разпоредби не може да бъде изведен срок, респ. да се установи неспазването му и оттам правото на ищца да развали договора. Следва да се обърне внимание на обстоятелството, че ищцата, извършвайки оглед на сградата и конкретния апартамент, е била наясно, че към онзи момент сградата не е електроснабдена и водоснабдена, макар да има изградени съответните инсталации. Нереалистично би било очакването в рамките на един месец – срокът за сключване на окончателен договор сградата да бъде въведена в експлоатация и завършена напълно. Нещо повече, не е поето задължение за завършване на сградата в рамките на месец от сключване на предварителния договор. Самата св. М. сочи, че са й казали, че до 6 месеца в сградата ще има ток и вода, т.е. още към момента на подписване на предварителния договор тя и ищцата са били информирани за приблизителния срок, в който това ще се случи, като подписвайки предварителния договор, ищцата е поела задължение да сключи окончателен месец след това. На следващо място, тълкувайки разпоредбата на чл. 3.2 от предварителния договор, съгласно която продавачът се съгласява да предаде владението върху обекта при напълно изплатена цена, прехвърляне на собствеността и въвеждане в експлоатация на сградата, се достига до извода, че страните са имали правното очакване, че сградата ще бъде въведена в експлоатация едва след прехвърляне на собствеността. В противен случай не биха уговорили предаване на владението след изплащане на пълната продажна цена, което съгласно чл. 2.2. от предварителния договор става едва след въвеждане в експлоатация на сградата и след сключване на окончателния договор. За пълнота следва да се посочи, че практиката при т.нар. „продажби на зелено“ е инвеститорът да продава даден обект, изграден в „груб строеж“, а на основание окончателния договор и вече като неособственик да се задължава да довърши сградата до етап въвеждане в експлоатация. Тоест практиката е собствеността върху незавършен от строителна гледна точка обект да се прехвърля преди неговото финално изграждане.

От изложеното следва, че ищцата не е имала основание да се отказва от сключването на окончателния договор. Обстоятелството дали към момента сградата е водоснабдена и електроснабдена и дали е въведена в експлоатация е без правно значение. Релевантни за спора са конкретните договорки между страните, а съгласно тях, както стана ясно по-горе, ответникът не се е ангажирал със срок за пълното изграждане на сградата или пък с извършване на конкретни действия за периода от сключване на предварителния договор до сключването на окончателния.

Въз основа на горните съображения следва да се приеме, че ответникът е бил изправна страна по сключения предварителен договор, поради което за ищцата не е възникнало потестативното право на разваляне по чл. 87 от ЗЗД, откъдето следва и че без основание се претендира връщане на даденото по договора, лихва за забава върху даденото в съответния претендиран период, както и неустойка от 5 % от продажната цена на основание чл. 13.3. от предварителния договор.

Даденото по договора полежи на връщане, но не на основание развален договор, доколкото, както се установи по-горе, именно ищцата е в неизпълнение на същия, а на основание чл. 55, ал. 1, предл. 1-во ЗЗД – неосъществено основание, тоест поради неключване на окончателния договор. В тази връзка следва да се отбележи, че на основание чл. 14.1. от договора в случай, че купувачът не се яви да сключи окончателния договор, продавачът има право да задържи 10% от продажната цена като неустойка, каквато е и изразената от ответника причина за невръщане на част от първоначално платеното по предварителния договор от ищцата. Доколкото с подписване на предварителния договор ищцата е платила 15 % от продажната цена, то 5 % от нея подлежат на връщане, за което е била изразена воля от ответното дружество още в проведената имейл кореспонденция /л. 39/.

При този изход на правния спор в полза на ответника на основание чл. 78, ал. 3 ГПК се следват разноски. Същият е доказал разноски в размер на 1 300 лв. – платено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Пловдивският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от Н. И. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\* против „Боната Трейд“ ЕООД, ЕИК 206611648, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, район Северен, ул. „Рогошко шосе“ № 36 осъдителен иск на основание чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД за връщане на сумата от 10 479 евро, представляваща заплатена част от продажната цена по предварителен договор от 15.11.2021 г., ведно с лихва за забава върху тази сума, дължима от датата на заплащането ѝ /15.11.2021 г./ до датата на подаване на исковата молба /04.01.2022 г./ в размер на 133, 89 евро, ведно със законна лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба до окончателното изпълнение на задължението, както и обективно кумулативно съединен осъдителен иск на основание чл. 92, ал.1 ЗЗД за заплащане на сумата от 3 493, 1 евро, представляваща компенсаторна неустойка, установена в разпоредбата на чл.13.3. от договора.

**ОСЪЖДА** Н. И. И., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на „Боната Трейд“ ЕООД, ЕИК 206611648, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от **1 300 лв.** - разноски в настоящото производство.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд - Пловдив в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**ПРЕПИС** от настоящото решение да се връчи на страните.

**Съдия при Районен съд – Пловдив:** \_\_\_\_\_/п/ \_\_\_\_\_